

M36 : ST JACUT DE LA MER : Création d'une zone urbaine mixte UAp(sj)

Catégorie : Ajuster le règlement littéral pour tenir compte de sa mise en œuvre

Pièce(s) du PLUiH :

Règlement littéral modifié

Règlement graphique

Page(s) – Plan(s) :

P 46

N°42

Exposé de l'objet de la modification

Le présent objet de modification vise à créer une zone UAp(sj). Il s'agit d'une zone urbaine mixte répondant aux spécificités architecturales et urbanistiques du centre historique de Saint-Jacut de la Mer.

Les premières maisons de St Jacut de la mer ont été construites aux abords de l'abbaye, pour loger les gens au service des moines. Elles ont favorisé le développement urbain de Saint-Jacut-de-la-Mer autour de la « Grande Rue », dans le prolongement de l'abbaye. Cette dernière est devenue l'artère centrale qui traverse le bourg et rejoint l'abbaye. L'ancien cadastre napoléonien montre bien ces rangées serrées les unes aux autres, en parallèle. Aux alentours des années 1930, selon les sources orales, il n'y avait pratiquement pas de constructions ailleurs que de part et d'autre de la « Grande Rue ».

A partir du 2ème quart du 20ème siècle, l'urbanisation s'est développée vers le Nord et l'Ouest du bourg ainsi qu'au Sud de la commune sous une forme moins dense et moins continue que le centre bourg traditionnel. L'urbanisation traditionnelle en « rangée » a disparu au profit d'un habitat individuel.

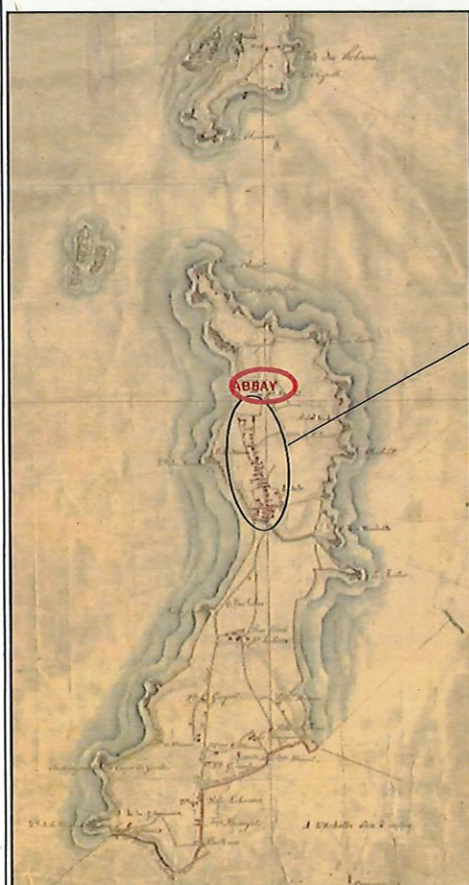
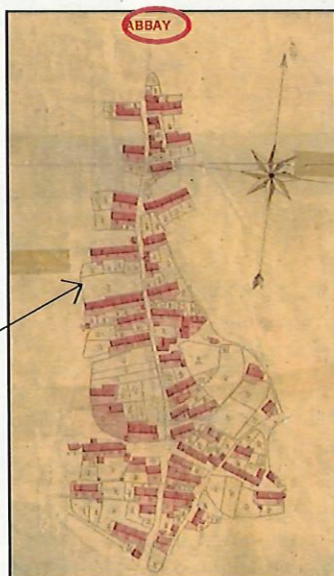
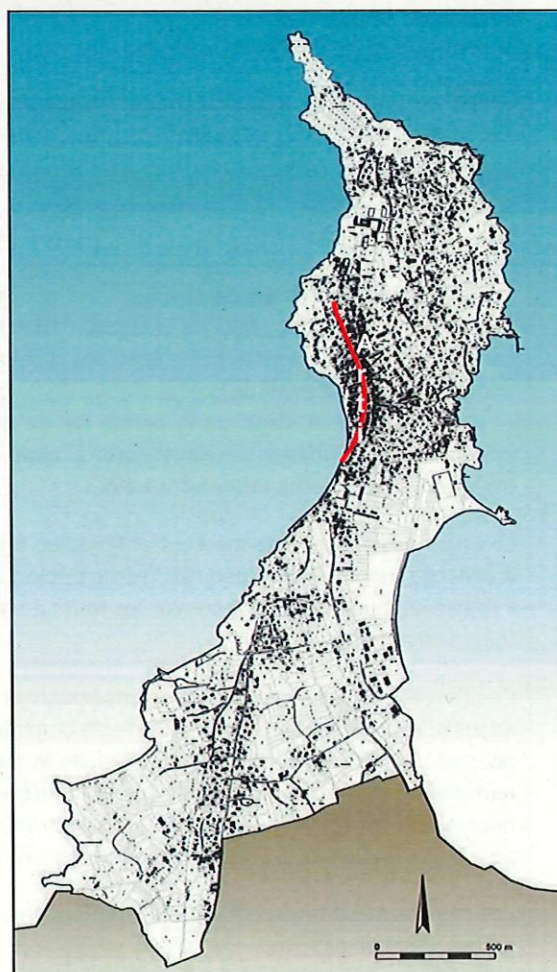


Table d'assemblage des parcelles cadastrales de 1827



Extrait cadastral napoléonien, 1827

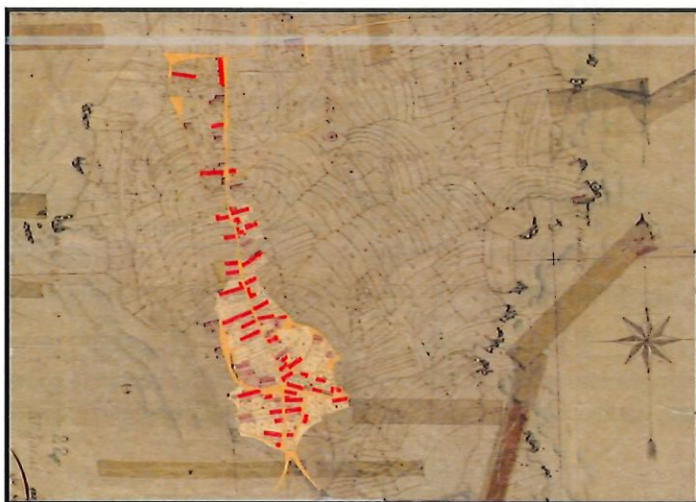


Extrait cadastral actuel, situation de la « Grande Rue ».

La morphologie urbaine de Saint-Jacut-de-la-Mer prend son empreinte dans l'histoire.

Le cadastre de 1827 montre que le bourg se composait principalement de « rangées » de maisons orientées Nord/Sud le long de la « Grande Rue ». La majorité de ces constructions est encore visible aujourd'hui. Ces maisons en « rangées » marquent toujours fortement le « paysage » du bourg. Au cours du 19^{ème} siècle, celui-ci s'est densifié et développé autour de la « Grande Rue » qui est devenue l'artère centrale traversant le bourg et rejoignant l'abbaye.

Le centre bourg de Saint-Jacut-de-la-Mer s'est construit autour d'un axe central qui ne possède pas à ce jour de place qui puisse s'affirmer comme élément repère et de convergence pour ses habitants ou personnes en transit. La morphologie du bourg-rue y est forte.



Extrait cadastral napoléonien, 1827

■ Constructions apparaissant sur le cadastre de 1827 et toujours existantes

— Voies et rues apparaissant sur le cadastre de 1827 et toujours existantes

Recensé par Guy Prigent dans l'inventaire général du patrimoine de Bretagne et par les éditions FLOHIC, l'habitat en rangée est caractéristique de la commune de Saint-Jacut-de-la-Mer. Ces logis sont implantés en alignement de part et d'autre de la rue principale appelée « Grande Rue ». Il s'agit de la cellule de vie sociale de ce village maritime. Les familles y vivent côte à côte. Les maisons sont mitoyennes pour mieux affronter le froid.

Les plus anciennes maisons sont antérieures à la Révolution et leur architecture a peu évolué jusqu'au 19^{ème} siècle. La couverture de « glé » (paille de seigle servant à couvrir les toits) a été remplacée par une toiture en ardoise.

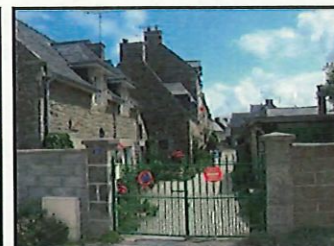
Ces rangées de maisons sont caractérisées par la présence d'un seul étage carré, sous comble ou étage en surcroît. Ces maisons sont adossées au Nord, par où arrivent les vents dominants. Les façades sont orientées vers le Sud, les ouvertures du côté Nord étant limitées pour servir d'éclairage. De ce fait, la Grande Rue est constituée d'un alignement de pignon aux murs quasi aveugles. Ces rangées se terminent à l'Ouest par des impasses pour arrêter le vent. Les aires de maisons, exposées au midi, servent à toutes les tâches que nécessitent les activités de pêche. Des auges de pierre servent à préparer l'affare (appât pour le maquereau). C'est aussi le lieu choisi pour la confection ou la préparation des engins de pêche : filets, casiers, paniers.

Les rangées se partageaient le puits ou la fontaine, situés dans la cour commune. La plupart des maisons comportaient une étable et une soue à porcs en pignon.





La Grande Rue est constituée d'un alignement



Les rangées de maisons sont orientées vers le Sud .



Sources :

- Le patrimoine des communes des Côtes d'Armor, Flohic Editions.
- Inventaire préliminaire à l'étude du patrimoine des communes littorales du département des Côtes-d'Armor

L'organisation du bâti traditionnel répond aux facteurs climatiques. Le soleil, le vent et la pluie sont toujours pris en compte dans le choix de l'implantation des constructions. Le bâti se protège des intempéries en offrant aux vents dominants et aux pluies battantes, une façade Nord aveugle. Pour marquer l'espace urbain, les pignons donnant sur la Grande Rue sont percés.

Ces spécificités, uniques, sur le territoire de Dinan Agglomération, justifient la création d'un indice spécifique au zonage UAp du centre historique de St Jacut de la Mer. La zone UAp(sj) est donc une zone urbaine centrale à valeur patrimoniale où l'indice (sj) renvoie à des règles spécifiques liés à l'implantation des bâtiments, au gabarit des constructions, à l'emprise au sol et aux aspects extérieurs des constructions. Afin de préserver les caractéristiques historiques et patrimoniales du secteur, ces règles spécifiques sont définies au sein d'un livret, annexé au règlement littéral.

Pièce(s) du PLUiH : AVANT / APRES

Règlement Graphique :

Règlement littéral actuel (page 46) :

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

De manière générale, sont interdits les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans le tableau ci-dessous.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion.

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRI (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Pour les zones indicées « pc » les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Tableau des destinations et sous destinations admises :

Règlement littéral modifié (page 46) :

Articles 1 et 2 : Occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous conditions

De manière générale, sont interdits les constructions, installations et aménagements qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Peuvent être admises l'implantation, l'extension ou la transformation de constructions existantes à la date d'approbation du PLUi sous réserves que :

- Les travaux et installations envisagés n'aggravent pas ou n'entraînent pas d'inconvénient, de danger pour le voisinage et pour l'environnement, que ce soit en période de fonctionnement ou en cas de dysfonctionnement, d'accident ou de sinistre.
- Leur importance ne modifie pas le caractère de la zone.
- Les travaux contribuent à améliorer leur insertion dans l'environnement urbain et à diminuer la gêne ou le danger qui peut en résulter.
- Les destinations soient compatibles avec les éléments énoncés dans le tableau ci-dessous.

La reconstruction des bâtiments après sinistre est également admise dans une limite de 10 années. Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments détruits par inondation et localisés dans un secteur soumis au risque inondation ou submersion.

Pour les zones indicées « i » les dispositions de constructibilité du PPRI (plan de prévention des risques inondation) s'appliquent à la zone.

Pour les zones indicées « pc » les dispositions de constructibilité liées aux arrêtés préfectoraux délimitant les périmètres de protection des captages d'eaux s'appliquent. Les aménagements et constructions ne sont autorisés que s'ils n'ont pas d'impact sur la ressource en eau.

Pour la zone indicée « sj » les dispositions de constructibilité définie dans le « Livret de règlement spécifique – UAp(sj) » s'appliquent sur les rangées identifiées dans le cœur historique de St Jacut de la Mer.

Tableau des destinations et sous destinations admises :

Livret des dispositions réglementaires spécifiques – UAp(sj)

Les éléments de règlement présentés ci-dessous se substituent au règlement écrit du PLUi.

La spécificité des rangées de Saint Jacut de la Mer :

Le tissu urbain de la commune de Saint Jacut de la Mer présente des caractéristiques uniques qui le distinguent des autres communes du territoire. Sa construction est en effet articulée sous forme de « rangées » de bâtiments d'habitation insérés perpendiculairement à l'artère principale de la commune. Ainsi, seule quelques maisons présentent une façade sur cette rue principale.

La rangée représentait la cellule de vie sociale de ce village maritime. Les maisons sont mitoyennes pour que leurs habitants affrontent mieux le froid. Les façades sont orientées vers le sud, les ouvertures du côté nord étant limitées à l'éclairage.

La Grande-Rue est constituée d'un alignement de pignons aux murs jadis quasi aveugles. Les aires, dégagements devant les rangées sous forme de petites terrasses, exposées au Sud, servaient à toutes les tâches que nécessitent les activités de pêche.

Caractéristiques architecturales majoritaires à préserver :

Implantation :

- Maisons mitoyennes, orientées Est/Ouest
- Façades régulièrement alignées sur les maisons voisines.

Gabarit :

- R+combles, R+1+combles

Toiture :

- Toiture en doubles pans d'environ 45° en ardoises naturelles.
- Les ouvertures en toitures sont de type lucarnes à 2 pans, parfois en croupe, présentant des proportions carrées ou verticales.
- Ligne de faîtage alignée sur les constructions voisines.

Façade :

- Façades en pierre de pays en appareillage brouillé.
- Les ouvertures en façade sont de proportions verticales, sans nécessairement présenter d'alignement.



Cadastral Napoléonien du centre de Saint Jacut



Rangée de la Vierge



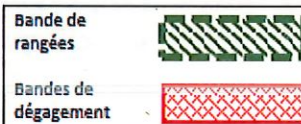
Rangée de la Vierge

Livret des dispositions réglementaires spécifiques – UAp(sj)

Dispositions réglementaires spécifiques au secteur

Le règlement est accompagné d'un plan de repérage des ensembles bâti considérés comme présentant les caractéristiques des « rangées », ainsi que des terrains nus dans le prolongement de ceux-ci, soumis également à des dispositions spécifiques.

Le plan figure également des bandes de dégagement en façade Sud des rangées, soumis aux aussi à des dispositions spécifiques.



Sur l'ensemble du secteur :

Toitures :

- Les toitures des constructions principales seront à deux pans, entre 35 et 45°, d'aspect ardoise naturelle*.
- Les ouvertures en toitures seront de type lucarnes à 2 pans, 2 pans à croupe, similaires à celles majoritairement existantes sur les constructions traditionnelles observables dans le bourg. Ces lucarnes ne présenteront pas de pente de toit inférieure à 30°. Elles seront réparties de manière équilibrée sur la toiture. Les proportions de ces ouvertures seront carrées ou verticales. Les lucarnes présentant des proportions horizontales (lucarne rampante) sont interdites. Le type de lucarne devra être identique sur la toiture.
- Les châssis de toit (velux) sont autorisés à condition d'être intégré à la toiture (teinte des encadrements, débords, saillie)

Façades :

- Les façades donnant sur l'espace public devront présenter l'aspect de pierre naturelle apparente en appareillage brouillé. Sur les autres façades sont autorisées les bardages d'aspect bois de teinte naturelle et enduits de teinte similaire aux façades en pierre voisines.

Annexes :

- La hauteur des annexes au faitage est limitée à 2,50m.
- Les toitures des annexes seront mono-pente ou à deux pans, avec dans les deux cas un angle compris entre 35 et 45°

Pour le bâti existant au sein des rangées :

Toitures :

- Les toitures devront présenter un matériau d'aspect ardoise naturelle*.
- Les ouvertures en toitures seront de type lucarnes à 2 pans, 2 pans à croupe, similaires à celles majoritairement existantes sur les constructions traditionnelles des rangées. Ces lucarnes ne présenteront pas de pente de toit inférieure à 30°. Elles seront réparties de manière équilibrée sur la toiture. Les proportions de ces ouvertures seront carrées ou verticales. Les lucarnes présentant des proportions horizontales (lucarne rampante) sont interdites. Le type de lucarne devra être identique sur la toiture.
- Les châssis de toit (velux) ne sont autorisés qu'en façade Nord et sur les annexes
- Les dispositifs de captage d'énergie solaire ne sont autorisés qu'en façade Nord et sur les annexes.

Types de lucarnes autorisés :



lucarne à deux pans
dite Jacobine, en
bâtière ou à chevalet



lucarne à croupe,
dite capucine ou
"à la capucine"

Façades :

- Les rénovations de façades Sud et pignons devront préserver l'aspect de pierre naturelle apparente en appareillage brouillé. Sont également autorisés en façades Nord uniquement les bardages d'aspect bois de teinte naturelle et enduits de teinte similaire aux façades en pierre voisines.
- Les ouvertures nouvelles ou l'agrandissement de celles existantes devront présenter des proportions verticales (le dessin des menuiseries ne sera pas pris en compte).
- Toute extension en façade Sud est interdite.

Pour les constructions nouvelles ou extensions au sein des rangées :

Implantation :

- Les nouvelles constructions ou extensions empiétant sur la bande de rangée définie au plan devront s'implanter en limite Sud de cette bande, en présentant une façade dans le prolongement des façades des constructions voisines existantes.
- Les nouvelles constructions devront s'implanter sur l'une ou les deux limites séparatives Est et Ouest des parcelles.
- Toute construction sur la bande de dégagement définie au plan est interdite.

Gabarit :

- Les nouvelles constructions ou extension présenteront un gabarit de type R+combles, ou R+1+combles, sans dépasser en hauteur la construction mitoyenne et/ou voisine la plus haute.

Livret des dispositions réglementaires spécifiques – UAp(sj)

Toitures :

- Les faîtages des constructions principales s'orienteront majoritairement en Est/Ouest, dans le prolongement de ceux des constructions voisines.
- Les toitures seront à 2 pans, entre 35 et 45°, d'aspect ardoise naturelle *.
- Les ouvertures en toitures seront de type lucarnes à 2 pans, 2 pans à croupe, similaires à celles majoritairement existantes sur les constructions traditionnelles des rangées. Ces lucarnes ne présenteront pas de pente de toit inférieure à 30°. Elles seront réparties de manière équilibrée sur la toiture. Les proportions de ces ouvertures seront carrées ou verticales. Les lucarnes présentant des proportions horizontales (lucarne rampante) sont interdites. Le type de lucarne devra être identique sur la toiture.
- Les châssis de toit (velux) ne sont autorisés qu'en façade Nord.

Façades :

- Les façades Sud et pignons devront présenter l'aspect de pierre naturelle apparente en appareillage brouillé. Sont également autorisé en façades Nord uniquement les bardages d'aspect bois de teinte naturelle et enduits de teinte similaire aux façades en pierre voisines.
- Les ouvertures devront présenter des proportions verticales (le dessin des menuiseries ne sera pas pris en compte).

Règles applicables au sein des bandes de dégagement :

Au sein de ces espaces, toute construction ou extension de bâtiment est interdite. Sont autorisés les aménagements type terrasses, clôtures, places de stationnement.

Clôtures :

- Sont autorisées au sein des bandes de dégagement les clôtures de type mur d'aspect pierre naturelle locale en appareillage brouillé, surmonté ou non d'une grille*, d'une hauteur maximum totale de 1,50m.
- Dans le cas du prolongement d'un mur en pierre existant, la hauteur pourra être alignée sur celle du mur existant.

Aspect ardoise naturelle : matériau présentant des nuances de camaïeu de gris anthracite, une légère brillance, et un assortiment en facettes multiples.

Grille : Dispositif de clôture formée de barreaux métalliques verticaux, plus ou moins ouvragés. Un grillage ou treillis en panneau soudé ne répond pas à ces critères.



lucarne pendante, dite
meunière, ou gerbière



lucarne à demi-croupe,
dite normande

Types de lucarnes interdits :



lucarne en trapèze
ou rampante à jouées biaisées
(couverture en bardeaux d'asphalte)



lucarne rampante
ou en chien couché



Incidence de l'objet de modification sur l'environnement

L'objet de modification ne présente pas d'incidence sur l'environnement et n'est pas, pour cette raison, concerné par une analyse spécifique.